

Stuttgart, 08.02.2017

## Betriebshof Deckerstraße - Umbau und Erweiterung

### Vorprojektbeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	21.02.2017
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	22.02.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	14.03.2017
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	15.03.2017

### Beschlussantrag

1. Dem Raumprogramm für den Umbau und die Erweiterung des Betriebshofes Deckerstraße in Stuttgart Bad Cannstatt (Anlage 1) auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 2), des überarbeiteten Gestaltungskonzeptes der Architekten ‚asp‘ (Anlage 3) und der vom Hochbauamt geprüften Kostenermittlung (Anlage 4) mit aktuellen Gesamtkosten (ohne Einrichtung) in Höhe von 11.000.000,- € wird zugestimmt.
2. Im Teilfinanzhaushalt des Tiefbauamts 660 sind beim Projekt 7.661058 - Betriebshof Deckerstraße - Ausz.Gr. 7871 - Hochbaumaßnahmen - 11.000.000,- € veranschlagt. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für die Einrichtung an. Der Aufwand wird aus den pauschal bereitgestellten Mitteln der Fachämter 66 und 67 für bewegliches Anlagevermögen gedeckt, bzw. es werden weiterverwendbare Einrichtungsgegenstände umgezogen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, falls keine betrieblichen Gründe entgegenstehen, den Abbruch des bestehenden Lagergebäudes, die notwendigen Baum- und Strauchrodungen, sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bereits vor Erteilung des Baubeschlusses in der Vegetationsruhe durchzuführen, um mit dem Neubau unmittelbar nach Baubeschluss beginnen zu können.
4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die weitere Planung gemäß HOAI bis Leistungsphase 5 und Teile der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) wird zugestimmt.

5. Auf einen Projektbeschluss wird aufgrund der Eilbedürftigkeit der Baumaßnahme (s. Begründung) verzichtet.

## **Kurzfassung der Begründung**

### **Allgemeines:**

Die Betriebsstelle Deckerstraße wird bislang vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt als Lagerstelle und teilweise Gerätelager genutzt. Das Tiefbauamt / Bauabteilung Neckar hat ebenso Lagerflächen und Garagen am Standort in Betrieb. Zusätzlich befinden sich eine Kantine sowie Aufenthalts- und Sanitärbereiche für die Belegschaft in der Deckerstraße.

Nach einer Studie des Büros Obermeyer Planen und Bauen können zusätzlich die Funktionen des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes des Standortes Sickstraße / Villa Berg (Zentrales Baumpflegeteam und Pflegebetrieb Mitte) und vom Sachgebiet Technisches Parkraummanagement und Zentrale Aufgaben des Tiefbauamts der Bereich Parkscheinautomaten aus dem Betriebshof Gingener Straße im Betriebshof Deckerstraße integriert werden (siehe hierzu auch Mitteilungsvorlage GRDRs 1307/2015). Durch diese Verlagerung können die bisher durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt genutzten Flächen entlang der Sickstraße Flst.782/5 für den Wohnungsbau entwickelt werden (siehe hierzu auch GRDRs 282/2014 und GRDRs 527/2015 in Verbindung mit Beschlussantrag Pkt. 5). Am Standort Gingener Straße können durch den Umzug des Sachgebiets Technisches Parkraummanagement Erweiterungsmöglichkeiten für den AWS geschaffen werden.

Auf dieser Grundlage wurde im Mai 2016 ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit einer Gestaltungskonzeption durchgeführt. Das in diesem Verfahren ausgewählte Architekturbüro ‚asp‘ sieht in seinem Gestaltungskonzept vor, die Neuorganisation des Betriebshofes unter Erhalt der Bestandsgebäude entlang der Deckerstraße und einer größtmöglichen Anzahl von Bestandsbäumen im Hofbereich vorzunehmen.

Das bestehende Lagergebäude entlang der Güterbahn wird durch einen Neubau ersetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Alte Untertürkheimer Straße) wird ein Lager- und Garagengebäude angeordnet, welches auf der Dachfläche die baurechtlich und dienstlich notwendigen PKW-Stellplätze für den Betrieb ausweist.

Die Anordnung der neuen Baukörper an den Grundstücksrändern erlaubt den Erhalt möglichst vieler vorhandener Bäume im zentralen Hofbereich und eine größtmögliche Nutzungsfreiheit dieser Flächen unter laufendem Betrieb. Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme abschnittsweise umzusetzen. Der Neubau entlang der Güterbahn beinhaltet neben Garagen- und Lagerflächen im Erdgeschoss - Sozialräume und eine Kantine mit Aufenthaltsraum im 1. Obergeschoss, welche das bisher im Gebäude Deckerstraße 102 befindliche Versorgungsangebot wieder anbietet. Ein Kopfbau nimmt im 2. Obergeschoss Büroflächen, Besprechungs- und Schulungsräume auf und bildet, mit dem sich an dieser Stelle befindlichen Haupteingang, eine gut wahrnehmbare Adresse des Betriebshofes. Das Bestandsgebäude an der Deckerstraße 102 wird zurückhaltend für die zukünftige Nutzung als Lagergebäude hergerichtet.

Entsprechend derzeitigem Kenntnisstand wurden Kostenansätze für Altlasten in Höhe von 55.000,- €, Baugrundverbesserung in Höhe von 132.000,- €, die nachfolgend beschriebenen erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 151.000,- € und für die Baubewertung/Baumersatz ca. 120.000,- € berücksichtigt.

### **Baurecht**

Für das Grundstück gilt ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1936, der die Baustaffel 5 vorsieht. Der Bebauungsplan stimmt mit der vorhandenen baulichen Situation nicht überein und ist eigentlich überholt. Die bestehenden Gebäude an der Deckerstraße liegen laut Bebauungsplan im Straßenbereich, genießen jedoch Bestandsschutz, welcher bei Abbruch der Gebäude verloren geht und nicht auf Neubauten übertragbar ist. Die geplanten neuen Gebäude befinden sich im bebaubaren Grundstücksbereich. Grundsätzlich zulässig sind in Gebieten mit der Baustaffel 5 Gewerbenutzungen, die den „vorhandenen Gebietscharakter“ nicht stören, d. h. Nutzungen, die nicht in der Ortsbausatzung als „stark emittierende Betriebe“ gelistet sind. Der Gebietscharakter wurde von den zuständigen Ämtern des Referat StU als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Der Betriebshof ist in der vorhandenen Gemengelage, in Absprache mit dem Baurechtsamt und dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, grundsätzlich zulässig, sofern der Betrieb den spezifischen immissionsrechtlichen Anforderungen (TA Lärm) genügt.

### **Schallschutz**

Auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt mit dem Ergebnis, dass an dem angrenzenden Wohngebäude Taubenheimstraße 105, wie auch bei den Betriebswohnungen Deckerstraße 100 die Anforderungen der TA Lärm bezüglich der in Allgemeinen Wohngebieten geltenden Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Die möglichen technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen werden geprüft und unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit in der weiteren Planung berücksichtigt. Für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind 200.000,- € in den Gesamtkosten enthalten.

### **Raumprogramm**

Das im Entwurf vorliegende Raumprogramm des Betriebshofs Deckerstraße soll den vielfältigen Anforderungen der Organisationseinheiten des Tiefbauamtes als auch Garten-, Friedhofs- und Forstamtes entsprechen, um den jeweiligen Betrieb dauerhaft sicherstellen zu können. Die Ausführung erfolgt zweckdienlich und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben wie bspw. den Arbeitsstättenrichtlinien. Büro- und Besprechungsräume sind derart aufgestellt, dass räumliche Nutzungsüberschneidungen insbesondere bei alltäglichen Morgenbesprechungen vermieden werden. Wo möglich werden für eine optimierte Ausnutzung der Räumlichkeiten Doppelnutzungen vorgesehen.

Sanitär- und Umkleieräume sind am personellen Bestand der Organisationseinheiten orientiert. Im Wissen um zukünftige Personalschwankungen und Aufstockungen sind sowohl bei Herren als auch bei Frauen jeweils geringfügige Puffer an Raumflächen in der Raumkonzeption enthalten.

## **Energiekonzept**

Die energetische Ausbildung des Bauvorhabens wird mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt, sobald die entsprechenden Fachingenieure beauftragt und erste Konzepte innerhalb des dargestellten Kostenrahmens entwickelt wurden. Das Amt für Umweltschutz wurde über die Planung informiert. Die energetische Konzeption und das Datenblatt werden zum Baubeschluss vorgelegt. Die Verwendung von Recyclingbeton beim Bauvorhaben wird geprüft.

## **Naturschutz/ Artenschutz**

Im Vorfeld wurde vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt eine artenschutzrechtliche Prüfung zu den geplanten Umbaumaßnahmen beauftragt. Von der Baumaßnahme betroffen ist eine nachgewiesene Eidechsenpopulation, die nach der Herstellung von Ausgleichshabitaten umgesiedelt werden soll. Hierfür sind ca. 1.800 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche notwendig, die in der unmittelbaren Nachbarschaft des Betriebshofes hergerichtet werden sollen. Die Ausgleichsflächen müssen bereits im Frühjahr 2017 hergestellt werden, so dass im Herbst 2017 eine Umsiedlung der Eidechsen erfolgen kann. Weitere Beeinträchtigungen von Vögeln oder Fledermäusen können ausgeschlossen werden.

## **Baum- und Strauchrodungen**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutz-Satzung, Zone 2. Aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahme müssen 10 Bäume (davon 4 St. mit einem Durchmesser kleiner als 25 cm) gerodet werden. Die zu rodenden Bäume liegen im Bereich des zukünftigen Neubaus als auch im Bereich des zukünftigen Parkdecks. Nach der vorgenommenen Bilanzierung sind insgesamt 15 Ersatzbäume für die geplante Baumrodung zu pflanzen. Hiervon werden 5 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt, für den Rest müssen andere Pflanzquartiere geschaffen werden. Die Baumfällungen werden in der Vegetationsruhe vorgenommen.

## **Barrierefreies Bauen**

Bei der Gestaltung der Arbeitsstätte werden die Grundsätze des barrierefreien Bauens in Abstimmung mit der Schwerbehindertenvertretung berücksichtigt, so dass nachträglich notwendige Anpassungen bei der Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen ohne aufwändige Umbauten möglich sind.

## **Abschnittsweise Realisierung**

Das Konzept sieht eine abschnittsweise Realisierung des Bauvorhabens unter laufendem Betrieb vor. Es ist vorgesehen, in einem ersten Bauabschnitte den Abbruch und Neubau entlang der Güterbahnstrecke herzustellen. Das Gebäude Deckerstraße 102 (Kantinegebäude) bleibt in Betrieb. Die Hoffläche ist durch den parallel laufenden Neubau eingeschränkt nutzbar. In einem zweiten Bauabschnitt erfolgt der Umzug der Kantine und der Sozialräume in den Neubau. Anschließend wird das Gebäude Deckerstraße 102 umgebaut.

## **Gebäudekennwerte**

Fläche des Baugrundstücks	7.514,00 m <sup>2</sup>	
Bebaute Fläche	1.018,00 m <sup>2</sup>	(Neubau)
Bebaute Fläche gesamt	2.632,40 m <sup>2</sup>	
Nettogrundfläche NGF	3.503,00 m <sup>2</sup>	(Neubau)
Nettogrundfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	(Betriebsgebäude Altbau)
Umbauter Raum BRI	16.540,00 m <sup>3</sup>	(Neubau)
Umbauter Raum BRI	4.150,00 m <sup>3</sup>	(Betriebsgebäude Altbau)

Bauwerkskosten	6.632.000,00 €	
Gesamtbaukosten	11.000.000,00 €	
Einrichtung/Ausstattung	nicht enthalten	(siehe Beschlussantrag Pkt. 2)

### **Termine**

Vorbehaltlich der Baugenehmigung und der Baubeschlussfassung sind folgende Termine vorgesehen:

Bauantrag	Herbst 2017
Baubeschluss	Anfang 2018
Baubeginn	Frühjahr 2018
Umzug Sickstraße in Neubau	Spätherbst 2019
Fertigstellung	Sommer 2020

### **Personal/Folgelasten**

Die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

---

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate AKR, WFB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### **Anlagen**

- 1 : Raumprogramm
- 2 : Baubeschreibung
- 3 : Plangrundlagen
- 4 : Kostenermittlung

<Anlagen>